

Übersicht Steuer-News – Informationen für Immobilienbesitzer

- **Photovoltaikeinbau 2022/2023:** Gezahlte Umsatzsteuer kann aufgrund der neuen Steuerfreiheit zurückverlangt werden
- **Vorweggenommene Erbfolge:** Ist die vorweggenommene Schenkung eines Hauses ein Veräußerungsgeschäft?

Bitte beachten Sie, daß aufgrund der sich ständig ändernden Rechtslage keine Haftung für die Richtigkeit der Inhalte nachfolgender Artikel übernommen werden kann.

Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft

Neuer Wall 26-28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54
e-mail | mail@bnp-steuerberatung.hamburg | web | www.bnp-steuerberatung.hamburg

Photovoltaikeinbau 2022/2023: Gezahlte Umsatzsteuer kann aufgrund der neuen Steuerfreiheit zurückverlangt werden

Seit dem 01.01.2023 fällt auf den Kauf und den Einbau von privaten Photovoltaikanlagen keine Umsatzsteuer mehr an - es gilt ein Umsatzsteuersatz von 0 %. Wer sich um den Jahreswechsel 2022/2023 eine Photovoltaikanlage auf seine private Immobilie installieren ließ, sollte ein neues Urteil des Amtsgerichts München (AG) kennen, das in einem Zivilrechtsstreit zwischen einem Installateur und einem seiner Kunden erging. Letzterer hatte im Sommer 2022 die Lieferung und den Einbau einer Photovoltaikanlage (einschließlich des Umbaus des Zählerkastens) bestellt. Kostenpunkt: 15.900 EUR zuzüglich 3.021 EUR Umsatzsteuer.

Der Installateur montierte die Anlage noch 2022, so dass der Kunde auch in diesem Jahr die Rechnung beglich. Letzte Mängel an der Anlage wurden aber erst 2023 beseitigt, nachdem der örtliche Netzbetreiber diese bei der Abnahme (ebenfalls 2023) festgestellt hatte. Die Anlage war somit erst an das Stromnetz angeschlossen worden, nachdem der Netzbetreiber einen Zweistromzähler eingebaut hatte (im Mai 2023). Der Kunde verklagte seinen Installateur auf Rückerstattung der Umsatzsteuer, da er davon ausging, dass die Leistung erst in 2023 erbracht worden war und somit von der neuen Umsatzsteuerfreiheit erfasst wurde.

Das AG gab dem Kunden nun Recht und erklärte, dass Planung, Lieferung und Einbau einer Photovoltaikanlage als einheitlicher wirtschaftlicher Vorgang anzusehen sei, der nicht in Einzelbestandteile aufgesplittet werden dürfe. Maßgeblich sei, dass der Leistungsempfänger eine betriebsfertige Anlage wünschte. Eine einheitliche (Werk-)Lieferung sei aber erst ausgeführt, wenn der Empfänger die Verfügungsmacht über den geschuldeten Gegenstand erhalte - dies sei erst nach beendeter Abnahme und erfolgtem Anschluss der Anlage an das Stromnetz der Fall. Im vorliegenden Fall war die gesamte Leistung also erst 2023 erbracht worden, so dass die Umsatzsteuerbefreiung anwendbar war.

Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft

Neuer Wall 26-28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54
e-mail | mail@bnp-steuerberatung.hamburg | web | www.bnp-steuerberatung.hamburg

Vorweggenommene Erbfolge: Ist die vorweggenommene Schenkung eines Hauses ein Veräußerungsgeschäft?

Wie heißt es so schön: Man soll lieber mit warmen Händen als mit kalten geben. Mit anderen Worten sollte man noch vor dem Tod einen Teil seines Vermögens übertragen. Dabei muss natürlich die Erbschaftsteuer beachtet werden. Der Beschenkte hat jedoch, abhängig von seiner Beziehung zum Schenker, auch Freibeträge. Aber wie ist es auf Seiten des Schenkers? Das Finanzgericht Niedersachsen (FG) musste entscheiden, ob im Streitfall möglicherweise ein privates Veräußerungsgeschäft vorliegt.

Im Jahr 2019 übertrug der Kläger im Wege der vorweggenommenen Erbfolge ein Grundstück auf seine Tochter, das er im Jahr 2014 für 143.950 EUR erworben hatte. Die Tochter übernahm ein noch valutierendes Darlehen in Höhe von 115.000 EUR. Im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung teilte das Finanzamt die teilentgeltliche Übertragung entsprechend dem Verhältnis zwischen dem Verkehrswert und dem übernommenen Restdarlehen auf und berücksichtigte beim Kläger einen steuerpflichtigen privaten Veräußerungsgewinn.

Die Klage vor dem FG war erfolgreich. Die teilentgeltliche Übertragung des Grundstücks im Wege der vorweggenommenen Erbfolge ist kein steuerbares privates Veräußerungsgeschäft. Private Veräußerungsgeschäfte sind realisierte Werterhöhungen oder Wertminderungen aus verhältnismäßig kurzfristigen Umsatzgeschäften von Immobilien im Privatvermögen. Bei der Übertragung einer Immobilie im Wege der vorweggenommenen Erbfolge kommt es aber nicht zu einem "realisierten Wertzuwachs". Vielmehr würde ein fiktiver Ertrag der Steuer unterworfen, was nicht zulässig wäre. Der Kläger verfügte am Tag vor der Übertragung über eine Immobilie, für die er im Jahr 2014 insgesamt 143.950 EUR bezahlt hatte. Diese war noch mit 115.000 EUR belastet. Per saldo war die Immobilie mit einem Anteil von 28.950 EUR lastenfrei. Durch die Übertragung auf die Tochter wurde der Vermögensbestand des Klägers vermindert und nicht erhöht. Bei ihm entstand also kein Wertzuwachs, so dass auch kein privates Veräußerungsgeschäft vorlag.

Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft

Neuer Wall 26-28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54
e-mail | mail@bnp-steuerberatung.hamburg | web | www.bnp-steuerberatung.hamburg